

NIEUWSBRIEF CVBOIJ

COMITE VERONTRUSTE BURGERS OUDE IJSSELSTREEK

BIJLAGE BIJ DONDERDAG 5 APRIL 2012

Lopend onderzoek het Anker

➤ Hierna volgt de stand van zaken in ons onderzoek naar het terrein van 'het Anker' per 4 april 2012. Er is meer informatie nodig voor het eindrapport dat we tzt zullen publiceren.

1. Op **26 augustus 2008** wordt in het college van B&W het voorstel van portefeuillehouder Haverdil besproken om het Anker terrein te kopen:

Collegevoorstel			
Kenmerk	: 08ink 00702	Afdeling	: Ruimtelijke en maatschappelijke ontwikkeling
Datum	: 22 augustus 2008	Behandeld door	: E. Duljnstée
College verg.	: 26 augustus 2008	Mede adviseur	: W. Peters, A. Kremers, I. Testroet
Portefeuillehouder	: J. Haverdil	Hfd. Afdeling	: A. Bout
Onderwerp	: Herontwikkeling 't Anker in Uift		
Voorgestelde beslissing			
1. Het terrein van houthandel 't Anker aankopen (perceel Gendringen C 2516), inclusief opstallen, voor een bedrag van € 800.000,-, onder de ontbindende voorwaarde dat de raad hiervoor een krediet beschikbaar stelt.			
2. Bekijken hoe deze locatie, en eventueel het omliggende gebied, het beste ingericht kunnen worden, zodat er een passende en creatieve ontwikkeling ontstaat, waarbij de ruimtelijke kwaliteiten van dit gebied goed tot hun recht komen.			

Het voorstel is niet openbaar

Openbaar: *Ja Nee*

De voorstel stelt als ontbindende voorwaarde dat de raad een krediet beschikbaar stelt maar het college beslist anders (zie onderstaande handgeschreven besluit). De raad wordt buiten de aankoop gehouden, alleen zal de commissie Ruimte en groen in beslotenheid worden geïnformeerd (of dat gebeurd is weten we (nog?) niet).

Bestuit B&W-vergadering d.d. 26/8/08 Advies 1 alband, met uitroeding van de ontbindende voorwaarde. Advies 2 alband. Toezegging
3. Eerst komende commissie Ruimte en groen in beslotenheid informeren

Interessant is ook dat het al duidelijk is dat de planontwikkeling lang gaat duren en dat het pas veel later duidelijk kan worden of het plan financieel haalbaar is:

Samenvatting

Nu de plannen voor een buitenplaats op het terrein van houthandel 't Anker geen doorgang kunnen krijgen, is het belangrijk te zoeken naar een goede en passende ontwikkeling, die wel te realiseren is. Hiervoor is het belangrijk om het terrein van de houthandel alvast aan te kopen.

Meetbaar effect

- Houthandel 't Anker kan uitgeplaatst worden naar de Rieze VI.
- De bestaande opstallen worden gesloopt.
- Er wordt gezocht naar een passende ontwikkeling voor de betreffende locatie.

Kosten, baten, dekking en begrotingwijziging

Vanaf het moment van aankoop gaat de rente een rol spelen. Dit brengt een zeker risico met zich mee, zeker nu vooraf bekend is dat de planontwikkeling een tijd zal gaan duren. Te zijner tijd zal echter een exploitatieplan worden opgesteld, waarin alle relevante kosten en opbrengsten in kaart worden gebracht en zal duidelijk worden of het plan financieel haalbaar is.

Zeer opvallend is dat nergens wordt gerept over mogelijk vervuilde grond. Wil je een erker aan je huis bouwen dan moet je al een schonegrondverklaring kunnen overleggen, maar nu er industriegrond wordt aangekocht waarvan het absoluut zeker is dat er asbest in zit reppen ambtenaren en college daar met geen woord over.

2. In de college vergadering van **9 februari 2009** wordt het voorstel besproken om verplaatsing van houthandel 't Anker te bekostigen met € 800.000.

gemeente			
Oude IJsselstreek			
Collegevoorstel			
Kenmerk	: 09 int 00002	Afdeling	: Ruimtelijke en maatschappelijke ontwikkeling
Datum	: 22 januari 2009	Behandeld door	: J. ten Have
College verg.	: 9 februari 2009	Mede adviseur	: A. Kremers, R. Gruson, E. Duijnstee
Portefeuillehouder	: Haverdil	Hfd. Afdeling	: B. Jansen Bj
Onderwerp	: Verplaatsing Houthandel 't Anker		
Voorgestelde beslissing			
1. Krediet van € 800.000 beschikbaar stellen voor de bedrijfsverplaatsing van 't Anker.			
2. De raad voorstellen om € 200.000 beschikbaar stellen uit het fonds bedrijfsverplaatsingen			
3. De raad voorstellen om € 200.000 in de nog te openen exploitatie van herontwikkeling van het gebied 't Anker onderbrengen.			
4. Subsidieverzoek voor € 400.000 (50% van de kosten) bij de provincie indienen.			

Weer niet openbaar:

Openbaar: ~~nee~~ ja

De financiering wordt geregeld door te putten uit vage of niet bestaande fondsen:

Beslissing: 1, en 4 akkoord.

2 wordt: € 200.000,- beschikbaar stellen uit het fonds bedrijfsverplaatsingen.

3 wordt: Vooruitlopend op de exploitatie €200.000,- financieren uit de post strategische aankopen.

En natuurlijk valt er wel wat op te merken. De dekking is onzeker, maar komt er ooit een tekort dan zijn er nog altijd de algemene reserves:

Kanttekeningen

- a. *Dekking vanuit de exploitatie van de locatie 't Anker is nog onzeker.*

Op voorhand is niet te zeggen of een op te starten exploitatie van de huidige locatie van 't Anker voldoende middelen zal genereren om dekking te vormen voor de extra € 200.000 die hieraan wordt toegeschreven. Het bedrag wordt in de exploitatie opgenomen en zal in de berekeningen worden meegenomen. Indien de exploitatie negatief sluit zullen er middelen vanuit de algemene reserve beschikbaar moeten worden gesteld.

- b. *In de overeenkomst voor aankoop van 't Anker staat een ontbindende voorwaarde.*

In de overeenkomst voor aankoop van de bestaande locatie staat als ontbindende voorwaarde dat indien gemeente en provincie er niet uitkomen voor wat betreft de kosten van de bedrijfsverplaatsing de koop niet doorgaat.

Kosten, baten, dekking en begrotingwijziging

In totaal is een krediet nodig van € 800.000. (getaxeerde verplaatsingsschade)

De dekking hiervan vindt voor 50% door de provincie plaats.

De overige 50% dient als cofinancieringsbijdrage door de gemeente beschikbaar te worden gesteld. In het bovenstaande advies wordt aangegeven op welke manier de € 400.000 wordt gedekt.


Zodra besloten is om tot de exploitatie van 't anker over te gaan zal vanuit deze exploitatie een storting in de algemene reserve worden gedaan. Door het Anker aan te kopen en te verplaatsen wordt een beslag gedaan op het weerstandsvermogen en de financiële positie van de gemeente.

En uit de exploitatie zal er een storting in de algemene reserves worden gedaan (maar die moet dan wel positief zijn!). Maar aankoop van grond en bedrijfsverplaatsing tasten de financiële positie van de gemeente wel aan.

Tot zo ver is dus nog steeds de gemeenteraad niet geraadpleegd en zijn er nog steeds geen asbest-wolkjes aan de lucht. Iedereen slaapt kennelijk.

3. Op **2 april 2009** wordt de raad betrokken in de verplaatsing van de houthandel (Let wel: niet in de aankoop van de grond):

VOORBLAD VOOR RAADSBUNDEL

Onderwerp	Verplaatsing Houthandel 't Anker
Voor welke raadsperiode	2 april 2009 
Samenvatting hoofdpunten	Krediet beschikbaar stellen voor de bedrijfsverplaatsing Krediet is voor 50 % subsidie door de provincie Verplaatsing van het bedrijf is van belang voor ondermeer project Hutten Zuid

De achterliggende stukken zijn weer niet openbaar:

Achterliggende stukken (ter inzage te leggen voor raadsleden + ontsluiten op Viadesk):	Niet openbaar: Taxatierapport van de verplaatsingsschade
---	--

En de onzekerheden zijn tal- en omvangrijk:

Kanttekeningen

- Dekking vanuit de exploitatie van de locatie 't Anker is nog onzeker.*
Op voorhand is niet te zeggen of een op te starten exploitatie van de huidige locatie van 't Anker voldoende middelen zal genereren om dekking te vormen voor de extra € 200.000 die hieraan wordt toegeschreven. Het bedrag wordt in de exploitatie opgenomen en zal in de berekeningen worden meegenomen. Indien de exploitatie negatief sluit zullen er middelen vanuit de algemene reserve beschikbaar moeten worden gesteld.
- In de overeenkomst voor aankoop van 't Anker staat een ontbindende voorwaarde.*
In de overeenkomst voor aankoop van de bestaande locatie staat als ontbindende voorwaarde dat indien gemeente en provincie er niet uitkomen voor wat betreft de kosten van de bedrijfsverplaatsing de koop niet doorgaat.

Kosten, baten, dekking en begrotingwijziging

In totaal is een krediet nodig van € 800.000. (getaxeerde verplaatsingsschade)

De dekking hiervan vindt voor 50% door de provincie plaats.

De overige 50% dient als cofinancieringsbijdrage door de gemeente beschikbaar te worden gesteld. In het bovenstaande advies wordt aangegeven op welke manier de € 400.000 wordt gedekt.

Zodra besloten is om tot de exploitatie van 't Anker over te gaan zal vanuit deze exploitatie een storting in de algemene reserve worden gedaan. Door het Anker aan te kopen en te verplaatsen wordt een beslag gedaan op het weerstandsvermogen en de financiële positie van de gemeente.

Kennelijk heeft de raad het voorstel geaccepteerd. is de raad akkoord gegaan met de warrige redeneringen over de financiële onderbouwing en is de grondvervuiling met asbest etc. niet boven water gekomen.

Verder stilte tot 2012.

4. Op **22 maart 2012** krijgt de gemeenteraad een voorstel voor

1. Onderwerp:	Ontwikkeling terrein voormalige houthandel Het Anker in Ulf.
---------------	--

Ineens is er sprake van een ernstige en dringende asbestverontreiniging. En verder moet er nog van alles op het terrein worden ingericht en aangelegd:

De raad wordt gevraagd zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van de sanering en de werken voor de herontwikkeling van het plangebied van "Het Anker" in Ulft en daarvoor een kosten- en opbrengstenbegroting vast te stellen en krediet te verlenen. Een ernstige en dringende asbestverontreiniging op het terrein wordt dan gesaneerd. Het terrein wordt ingericht als park en doet dienst als "stedelijk" uitloopgebied. Een fietspad wordt aangelegd als onderdeel van de fietsverbinding Bocholt - Doesburg. Voor opstallen worden mogelijkheden geboden voor hergebruik. Een parkeer-voorziening wordt aangelegd die mede dienst doet als parkeeroverloop voor het centrum. Ook laat de herontwikkeling ruimte voor behoud van relictten uit de industriële historie van de houthandel. Met een kosten- en opbrengstenbegroting, inclusief bijdragen uit een voorziening en als dotatie bestemde winstneming, wordt voor de sanering en herinrichting een financieel kader vastgesteld.

De achterliggende stukken zijn weer niet openbaar, dit keer zelfs met opgelegde geheimhouding, dus niet te volgen voor een gewone burger:

8. Achterliggende stukken:	Op de lijst van vertrouwelijke stukken (met opgelegde geheimhouding) worden geplaatst: <ul style="list-style-type: none"> • de samenvatting van de kosten- en opbrengstenbegroting <u>Bijlage I</u> • de toelichting daarop <u>Bijlage II</u>; en liggen voor raadsleden ter inzage bij de Griffie.
----------------------------	---

En voor de financiële dekking wordt weer een onnavolgbaar mengsel opgevoerd van potjes, nog te verkrijgen subsidies en potjes waar winsten in zitten:

Kosten, baten, dekking

De boekwaarde van de gronden bedraagt naar verwachting t/m 2011: (en dat is het totaal van de kosten van verwerving, sloop, onderzoeken, beheer van onroerend goed, plan(voorbereidings)kosten, renten en de bijdrage in de verplaatsingskosten)	€ 1.287.583,--
Het totaal van de geraamde kosten van uitvoering van de noodzakelijke sanering en van de herinrichting (inclusief uitgavenstijging en renten) bedragen:	€ 908.526,--
Totale kosten van exploitatie:	€ 2.196.108,--

De dekking van deze kosten is als volgt becijferd::

- geraamde inkomsten uit onroerend goed en grondverkoop:	
- bijdrage provincie ISV2-Bodem:	
- bijdrage Waterschap in aanleg fietspad Doesburg – Bocholt:	
Totaal van deze inkomsten en bijdragen:	€ 642.863,--
Bijdrage verliesvoorziening "Woonvisie"	€ 915.368,--
Bijdrage uit de Rieze, winstneming bestemd als dotatie:	€ 636.407,--
Geraamde opbrengstenstijging:	€ 1.965,--
Totale opbrengsten van de exploitatie:	€ 2.196.593,--
Waardoor de exploitatie met een te verwaarlozen voordelig resultaat sluit van:	€ 484,--

Het hele grondbedrijf staat op minstens 26 miljoen verlies (wethouder Haverdijl) maar gelukkig zat er ergens een winstje van 6 ton dat nu van pas komt. Dat is boekhouden voor gevorderden. Want het totale tekort wordt dus ook weer 6 ton groter, maar daar letten we even niet op.

En gelukkig is er ook € 121.500,- beschikbaar voor een clubhuis voor de hengelervereniging en de kano club.

Er wordt zelfs winst gemaakt: € 484,-

En dus gaat de gemeenteraad in 2012 alsnog akkoord met

Aankoop in 2008	€ 800.000,-
Verplaatsingskosten (50%) in 2008	- 400.000,- (daarvoor was in 2009 toch al krediet verstrekt?)
Rentes	- 87.583,-

Subtotaal	€ 1.287.583,-	
Sanering		€ 302.069,68
Herinrichting		- 606.456,32
Subtotaal	€ 908.526,-	
Totale kosten	€ 2.196.108,-	

Die gedekt moeten worden uit verkoop van onroerend goed, een nog te bepalen bijdrage van het waterschap, 1,5 ton provinciale subsidie voor de asbestreiniging, een winst uit het zwaar verlies gevende grondbedrijf en een miljoen uit de reserves. Dus nog omgeven door onzekerheden ook. Hier valt nog veel uit te zoeken, nog zeer veel.